www.pwc.com.br

Salvador Norte Shopping S.A.

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e relatório do auditor independente

pwc

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Acionistas
Salvador Norte Shopping S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Salvador Norte Shopping S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Salvador Norte Shopping S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Salvador Norte Shopping S.A.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Salvador Norte Shopping S.A.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Recife, 25 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
(atual denominação da PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes)
CRC 2SP000160/O-5

Helena de Petribu Fraga Rocha
Contador CRC PE-020549/O-6

Salvador Norte Shopping S.A.

Balanço patrimonial em 31 de dezembro
Em milhares de reais

Ativo	2021	2020
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	1.527	2.284
Contas a receber (Nota 11.3)	1.017	489
Valores a restituir (Nota 11.2)	70	61
	2.614	2.834
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Empréstimos a lojistas (Nota 11.2)	1.494	2.184
Depósitos judiciais	86	69
	1.580	2.253
Propriedades para investimento (Nota 4)	147.913	149.932
Intangível (Nota 5)	3.748	3.748
	153.241	155.933
Total do ativo	155.855	158.767

Passivo e patrimônio líquido	2021	2020
Circulante		
Fornecedores		2
Contas a pagar a empresa ligada (Nota 9)	175	161
Tributos a pagar	1.334	943
Dividendos propostos (Nota 6(c))	2.500	2.000
Outros passivos	3	
	4.012	3.106
Patrimônio líquido (Nota 6)		
Capital social	104.513	104.513
Reserva de lucros	47.330	51.148
	151.843	155.661
Total do passivo e do patrimônio líquido	155.855	158.767

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Salvador Norte Shopping S.A.

Demonstração do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	2021	2020
Receitas líquidas (Nota 7)	33.234	20.718
Despesas administrativas		
Despesas gerais (Nota 8)	(9.252)	(8.939)
Depreciação (Nota 4)	(4.200)	(8.500)
Outras despesas	(578)	(774)
Lucro operacional	19.204	2.505
Receitas financeiras	315	92
Despesas financeiras	(1)	(8)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.518	2.589
Contribuição social (Nota 11.7)	(1.022)	(628)
Imposto de renda (Nota 11.7)	(2.814)	(1.719)
Lucro líquido do exercício	15.682	242
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)	104.513	104.513
Lucro líquido por lote de mil ações do capital social no fim do exercício – R$	150,05	2,32

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Salvador Norte Shopping S.A.

Demonstração do resultado abrangente
Exercício findo em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	15.682	242
Outros componentes do resultado abrangente		
Total do resultado abrangente do exercício	15.682	242

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Salvador Norte Shopping S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

		Reserva de lucros			
	Capital social	Legal	Retenção	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	104.513	5.719	52.187		162.419
Lucro líquido do exercício				242	242
Constituição de reservas (Nota 6(b))		12		(12)	
Reversão de reservas (Nota 6(b))			(6.770)	6.770	
Dividendos (Nota 6(c))					
Antecipados				(5.000)	(5.000)
Propostos				(2.000)	(2.000)
Em 31 de dezembro de 2020	104.513	5.731	45.417		155.661
Lucro líquido do exercício				15.682	15.682
Constituição de reservas (Nota 6(b))		785		(785)	
Reversão de reservas (Nota 6(b))			(4.603)	4.603	
Dividendos (Nota 6(c))					
Antecipados				(17.000)	(17.000)
Propostos				(2.500)	(2.500)
Em 31 de dezembro de 2021	104.513	6.516	40.814		151.843

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Salvador Norte Shopping S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	2021	2020
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	19.518	2.589
Ajustes de		
Depreciação (Nota 4)	4.200	8.500
Variações nos ativos e passivos		
Contas a receber	(528)	366
Valores a restituir	(9)	3
Fornecedores	(2)	(23)
Contas a pagar a empresa ligada	14	(51)
Tributos a pagar	30	(20)
Outros passivos	3	(85)
Caixa gerado pelas operações	23.226	11.279
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.475)	(2.660)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	19.751	8.619
Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Empréstimos recebidos de lojistas	690	148
Depósitos judiciais efetuados	(17)	(1)
Aquisições de propriedades para investimento (Nota 4)	(2.181)	(1.338)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(1.508)	(1.191)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Amortização de financiamentos		(94)
Dividendos pagos	(19.000)	(7.800)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(19.000)	(7.894)
Redução líquida de caixa e equivalentes de caixa	(757)	(466)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.284	2.750
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.527	2.284

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Seção A – Informações gerais

1.1 Contexto operacional

A Salvador Norte Shopping S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede em Recife – PE, que tem como objeto a participação no empreendimento imobiliário denominado Salvador Norte Shopping, localizado em Salvador – BA e a participação societária em empresas com atividade do referido empreendimento.

Em meados de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou alerta de pandemia do novo coronavírus (COVID-19), afetando a rotina da população e da atividade econômica global. O Empreendimento foi impactado em decorrência de restrições impostas pelos governos locais, com a paralização das atividades durante alguns meses em 2020, além de restrições no horário de funcionamento, que trouxeram impacto direto nas vendas dos lojistas e, consequentemente, nas receitas da Companhia neste período. Durante o exercício de 2021, houve redução nas restrições, e, aos poucos, as atividades operacionais retornaram aos níveis pré-pandemia.

Atualmente, a Companhia vem adotando todas as medidas possíveis para minimizar os impactos trazidos pela pandemia da COVID-19 em suas operações, atuando de forma prudente e seguindo todas as medidas sugeridas pelas autoridades sanitárias, com o objetivo principal de preservar a saúde e a segurança de seus colaboradores, clientes e a população em geral.

É importante destacar que a Companhia vem cumprindo com todos os seus compromissos imediatos, não apresentando, até o momento, necessidade de captação de recursos financeiros para a manutenção de suas atividades operacionais.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela diretoria da Companhia em 25 de março de 2022.

1.2 Base de preparação

As demonstrações financeiras foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor e preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais, que é a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional") e, também, a sua moeda de apresentação.

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação dessas demonstrações financeiras, as quais foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, estão apresentadas na Nota 11.

Seção B – Riscos

2 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas referentes à divulgação de valor justo e à seleção das vidas úteis de propriedades para investimento, amortização de intangíveis, determinação de provisões para tributos e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Seção C – Notas explicativas relevantes selecionadas

3 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo em 31 de dezembro de 2021 é composto por R$ 1.527 relativos a recursos em conta corrente (2020 – R$ 1.379) e não houve, no final do exercício, saldo de recursos em aplicações financeiras em renda fixa (2020 – R$ 905). As aplicações financeiras em renda fixa referem-se a certificados de depósitos bancários e quotas de fundos de investimento, os quais possuem liquidez imediata e têm remuneração atrelada à variação dos certificados de depósito interfinanceiro – CDI.

4 Propriedades para investimento

			2021	2020	
	Custo de aquisição	Depreciação acumulada	Líquido	Líquido	Vida útil estimada (em anos)
Terrenos	16.897		16.897	16.897	
Edificações	159.267	(33.379)	125.888	128.461	50
Instalações e equipamentos	57.067	(51.980)	5.087	4.525	10
Móveis e utensílios	1.161	(1.128)	33	41	10
Adiantamentos	8		8	8	
	234.400	(86.487)	147.913	149.932	

	2021	2020
Saldo em 1º de janeiro	149.932	157.016
Aquisições	2.181	1.338
Depreciação	(4.200)	(8.422)
Saldo em 31 de dezembro	147.913	149.932

Os valores apresentados representam a Área Bruta Locável – ABL correspondente ao empreendimento Salvador Norte Shopping, localizado em Salvador – BA. As aquisições estão representadas pelos gastos com adaptação de espaços para novas locações.

As vidas úteis utilizadas para fins de determinação das taxas anuais de depreciação estão baseadas em laudo de avaliação emitido por peritos independentes. Para a elaboração do laudo, o avaliador independente considerou o planejamento operacional da Companhia para os próximos exercícios, antecedentes internos como o nível de manutenção e utilização dos itens, elementos de comparação e taxas de vivência dos bens.

Se essas propriedades estivessem avaliadas pelo valor justo, este seria de R$ 554.669. A Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação, que incluem o uso de operações recentes realizadas entre terceiros com propriedades similares, a análise de modelos de precificação que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e a análise de fluxos de caixa descontados, os quais não consideram os efeitos tributários, tendo em vista a experiência e o entendimento da administração de que o mercado assim avalia esses tipos de propriedades em eventuais negociações.

As propriedades para investimento são arrendadas para locatários por meio de contratos de arrendamento operacional que possuem normalmente prazo de vigência de cinco anos. Excepcionalmente podem existir contratos com prazos de vigências e condições diferenciadas.

Em 2021, a Companhia faturou R$ 32.176 em aluguéis mínimos referentes aos contratos vigentes em 31 de dezembro de 2021 (2020 - R$ 23.819), cujos montantes apresentam o seguinte cronograma de renovação:

	2021	2020
Em 2021		9%
Em 2022	13%	6%
Em 2023	8%	6%
Após 2023	39%	27%
Indeterminado	40%	52%
Total	100%	100%

5 Intangível

A Companhia adquiriu o direito de uso, por tempo indefinido, de área de estacionamento construída no Salvador Norte Shopping por uma rede varejista que é parceira neste empreendimento. O valor da aquisição foi de R$ 3.748.

6 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 está representado por 104.512.700 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

(b) Reserva de lucros

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

Em 2021, a administração propôs a realização da reserva de retenção de lucros, no valor de R$ 4.603 (2020 – R$ 6.770), tendo destinado tais recursos na distribuição de dividendos aos acionistas. A realização da reserva em 2020 foi aprovada em assembleia de acionistas realizada em 28 de abril de 2021 e a realização em 2021 será deliberada oportunamente em assembleia de acionistas que aprovará as demonstrações financeiras deste exercício.

(c) Distribuição de dividendos

Aos acionistas é assegurado, estatutariamente, um dividendo mínimo obrigatório de 12% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Durante o exercício de 2021, a diretoria antecipou dividendos no montante de R$ 17.000 (2020 - R$ 5.000) e propôs a distribuição adicional de R$ 2.500 (2020 – R$ 2.000). O estatuto da Companhia autoriza previamente a distribuição de dividendos conforme o proposto pela administração.

7 Receitas líquidas

	2021	2020
Receitas de aluguéis	34.144	20.701
Receitas de "Res Sperata"	197	459
Outras receitas	152	343
Deduções – PIS e COFINS	(1.259)	(785)
	33.234	20.718

8 Despesas administrativas - gerais

	2021	2020
Gastos com a estrutura do Salvador Norte Shopping	(7.606)	(7.475)
Compartilhamento da estrutura do Grupo (Nota 9)	(1.555)	(1.334)
Serviços prestados	(42)	(74)
Outras	(49)	(56)
	(9.252)	(8.939)

9 Partes relacionadas

A Companhia é parte integrante de um grupo de empresas, denominado Grupo JCPM, que atua de forma integrada e os benefícios das estruturas operacional e administrativa são atribuídos a cada empresa, segundo a razoabilidade das suas operações (Nota 8).

As contas a pagar a empresa ligada, JCPM Shopping Centers S.A., no valor de R$ 175 (2020 – R$ 161), referem-se à parcela em aberto que cabe à Companhia no compartilhamento das estruturas operacional e administrativa do grupo econômico no qual está inserida.

O pessoal-chave da administração está representado pelos diretores, cuja remuneração anual paga ou provisionada corresponde aos salários e encargos, no montante de R$ 300 (2020 – R$ 239), os quais são atribuídos à Companhia por meio de compartilhamento de despesas.

10 Cobertura de seguro

A contratação do seguro é feita com base em programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o porte do empreendimento. As coberturas contratadas, no montante de R$ 430.955, são consideradas suficientes pela administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações e a orientação de seus consultores de seguros.

Seção D – Políticas contábeis

11 Resumo das principais políticas contábeis

11.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem depósitos bancários e investimentos de curto prazo de alta liquidez com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

11.2 Ativos financeiros

A Companhia classifica seus ativos financeiros como "ativos financeiros mensurados ao custo amortizado", os quais são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, representados unicamente por principal e juros, não cotados em um mercado ativo, e estão apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante).

As receitas com juros provenientes destes ativos financeiros são registradas em receitas financeiras usando o método da taxa efetiva de juros.

Esses ativos compreendem as aplicações financeiras, contas a receber, valores a restituir, empréstimos a lojistas e depósitos judiciais.

Os valores a restituir referem-se a gastos realizados pela Companhia por conta de terceiros durante a construção do empreendimento, os quais, conforme definições contratuais, serão reembolsados pelos parceiros envolvidos. A Companhia espera realizar esse ativo até o final de 2022.

Os empréstimos a lojistas referem-se a valores concedidos a lojistas para instalação de suas lojas no empreendimento Salvador Norte Shopping e serão ressarcidos até 2023.

11.3 Contas a receber

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros, deduzidas das provisões para perdas. Estão representadas por aluguéis recebidos pelo Sub-Condomínio do Salvador Norte Shopping, os quais foram repassados para a Companhia em janeiro de 2022.

11.4 Propriedades para investimento

A Companhia é proprietária de empreendimento mantido para fins de renda de aluguel de longo prazo. O imóvel não é ocupado pela Companhia e está demonstrado ao custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, pelas vidas úteis estimadas mencionadas na Nota 4.

11.5 Intangível

Os direitos de uso de estacionamento construído por terceiros são demonstrados pelo custo histórico e, uma vez que não têm vida útil definida, não são amortizados, mas são testados anualmente para identificar eventual necessidade de redução ao valor recuperável (*impairment).*

11.6 Contas a pagar

As contas a pagar são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros, quando aplicável. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente.

11.7 Apuração do resultado

A Companhia reconhece as receitas da seguinte forma:

- As receitas de aluguéis são registradas quando efetivamente recebidas; e

- As receitas de "Res Sperata" são reconhecidas no momento do seu recebimento e são decorrentes dos direitos de integrar, participar e usufruir da estrutura técnica e organizacional do empreendimento.

As despesas administrativas gerais referem-se principalmente a gastos compartilhados relativos à parcela do uso da infraestrutura administrativa mantida pelo Grupo JCPM (Nota 9), a gastos relacionados à estrutura mantida no empreendimento para gerenciamento e monitoramento do processo de arrecadação de aluguéis, além de outras despesas necessárias para a condução das atividades da Companhia e estão registradas pelo regime de competência.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social foram determinados com base no lucro presumido, às alíquotas aplicáveis.

* * *